

МОДАЛИТЕТИ ПРАВА СВОЈИНЕ

доцент др Снежана Дабић Никићевић

Сусвојина - појам

- Сусвојина постоји када два или више лица имају право својине на истој ствари, сваки према свом уделу.
- Тзв. сложене својинске заједнице — латентна конфликтност намеће потребу адекватног уређења — код нас оскудно регулисана област.
- Заједница имовинског карактера — лични односи сувласника правно ирелевантни.
- Претпоставка сусвојина, а не заједничка својина.

Сусвојина - појам

- Сусвојина постоји када више лица имају право сусвојине на неподељеној ствари, при чему је део сваког од њих одређен сразмерно према целини (идеални део).
- Није подељена ствар већ право својине!
- Право својине подељено по обиму, а не по овлашћењима!
- Удео није реални део ствари већ идеални (аликвотни) део, који може бити изражен или у разломку ($1/2$, $1/3...$), процентуално (20, 35%...) или у децималама.
- Ако сувласнички делови нису одређени, претпоставља се да су једнаки (чл. 13 ст. 2 ЗОСПО).
- Право сувласника се односи на целу ствар и продире у сваки њен атом.
- Двојство овлашћења: “искључива својина” на уделу, сусвојина на целој ствари.

Сусвојина - историјат

- ❑ Води порекло из римског права у коме се на њу није гледало с наклоношћу, те се најпре признавала само у ситуацијама када је настајала мимо воље (у случају наслеђивања, смеше ствари које припадају разним лицима, али које су тако помешане да се не могу раздвојити).
- ❑ Индивидуалистичко схватање права својине.
- ❑ Римски правници су такве случајеве објашњавали тако да свако од тих лица има право на идеалан део ствари (*communio pro indiviso*). Треба разликовати од ситуација у којима су делови који припадају различитим власницима привремено спојени, али се могу разликовати и раздвојити без оштећења (*communio pro diviso*).
- ❑ *Actio communi dividundo* – посебна тужба за раскидање сувласничких заједница.

Правни положај сувласника – право на удео

- ❑ Сувласник је власник удела;
- ❑ Нема фактичких овлашћења на уделу (већ само на целој ствари)
- ❑ Правило је самостално (правно) располагање уделом:
 - потпуно правно располагање уделом
 - делимично правно располагање уделом

Правни положај сувласника – право на удео

- Потпуно правно располагање – транслативни пренос – пренос права својине на уделу:
 - пословима *inter vivos* или *mortis causa*, добротиним или теретним правним пословима (продаја, трампа, поклон, уговор о доживотном издржавању, тестамент...)
 - у случају отуђења удела ограничено само правом прече куповине сувласника „када је то одређено законом“ (чл. 14 ст. 3 ЗОСПО)
 - дереликција? могућа, али последице према општим правилима (не постоји *ius adcrescendi*)

Правни положај сувласника – право на удео

- Делимично правно располагање уделом – конситутивни пренос – конситуисање ужег права на уделу.
- Оптерећење удела правима у корист трећег лица:
 - могу се конституисати сва стварна права која су усмерена на вредност ствари (користи и плодове од ствари):
 - конституисање хипотеке или регистроване залоге;
 - права плодоуживања или употребе на уделу;
 - реални терет;
 - не могу она стварна права која дирају у супстанцију ствари: примера ради, стварна службеност и лична службеност права становања;
 - ручна залога? спорно.

Правни положај сувласника – право прече куповине

- ❑ Најважнији разлог – поједностављење својинског односа (*communio mater rixarum*);
- ❑ ЗОСПО у чл. 14 ст. 3 предвиђа да „у случају продаје сувласничког удела остали сувласници имају право прече куповине само ако је то одређено законом“
 - остављено републичким законима да то питање уреде;
 - води закључку да не постоји у апсолутно сваком случају право прече куповине сувласника већ само када је то предвиђено законом;

Правни положај сувласника – право прече куповине

- ❑ уведено 1998. доношењем Закона о промету непокретности (пре тога судска пракса стајала на становишту да нема права прече куповине – став Савезног врховног суда из 1963. године);
- ❑ Закон о промету непокретности из 2014. године предвиђа право прече куповине непокретности у корист сувласника:
 - у случају када има више сувласника, првенство има сувласник са већим сувласничким уделом;
 - када има више сувласника са истим сувласничким уделом, сувласник непокретности има право да сам одлучи коме ће од њих продати свој део непокретности;
 - понуда мора бити у писменом облику, учињена препорученим писмом;
 - заинтересовани сувласници су дужни да се у року од 15 дана од пријема понуде писменим путем (препорученим писмом) изјасне о понуди – ћутање је одбијање;

Правни положај сувласника – право прече куповине

- ако продавац не понуди или прода под повољнијим условима, могућа је тужба из права прекупа:
 - рок: субјективни од 30 дана од дана сазнања за продају (код неформалног закључења уговора који се напада 1 година) и објективни од 2 године од дана закључења уговора о продаји;
 - тражи се да се уговор о продаји непокретности огласи без дејстава према њему и да се њему непокретност прода и преда под истим условима;
 - дужност полагања код суда износ у висини тржишне вредности непокретности на дан подношења тужбе.
- ❑ У пракси се онемогућава овера уговора о преносу сувласничког удела без потврде о праву прече куповине.

Правни положај сувласника – право на целу ствар (уопштено)

- ❑ Права сувласника ограничена правима осталих.
- ❑ Начелно, својинска овлашћења сувласник може да врши у оној мери у којој не вређа права осталих сувласника, а ако је тако нешто немогуће, онда их врши сразмерно величини свог удела.
- ❑ Сваки сувласник може вршити своја овлашћења у односу на ствар само уз сагласност осталих сувласника, али то не значи да је у свим случајевима потребна једногласност – зависи од важности посла који се предузима.
- ❑ Сувласници могу својом вољом, споразумно, уредити функционисање заједнице и другачије.

Правни положај сувласника – право на целу ствар (држање ствари)

□ Право на држање ствари

- Сваки сувласник има право да држи ствар - судржавина заједно са осталим сувласницима;
- Право на држање се уређује споразумно (акт редовног управљања), а у недостатку споразума начин држања одређује суд;
- Начини држања - сви заједно; свако држи неки реални део (то не значи да је дошло до деобе); наизменично; поједини имају непосредну државину, а поједини посредну; могу дати ствар трећем у непосредну државину, а сувласници имају посредну, итд;
- Одлука о начину вршења судржавине је увек опозива, опозив спада у редовно управљање.
- Сувласник има право на државинску заштиту ако га ометају трећа лица или остали сувласници.
- Сувласник не може изгубити овлашћење држања уколико га не користи!

Правни положај сувласника – право на целу ствар (употреба ствари)

□ Право на употребу ствари

- Сваки сувласник има право на употребу ствари „заједно са осталим сувласницима сразмерно свом уделу, не повређујући права осталих сувласника“ (чл. 14 ст. 1 ЗОСПО);
- Ипак, употреба ствари зависи од тога да ли се корисна својства ствари исцрпљују употребом:
 - ако се исцрпљују, онда сразмерно свом уделу;
 - ако се не исцрпљују, онда сваки сувласник може ствар употребљавати сходно својим потребама.
- Прибирање плодова - сразмерно уделу.
- Сношење трошкова употребе, управљања, одржавања и очувања ствари – сразмерно уделу;
- Сношење терета на ствари – сразмерно уделу.
- Споразумом се ова правила могу изменити!

Правни положај сувласника – право на целу ствар (управљање)

□ Право управљања

- *Ius administrandi* – функција која долази до изражаја у случајевима када више лица има право својине на ствари;
- Подразумева доношење одлука о начину држања, употребе ствари, о одржавању и очувању ствари, њеном побољшању итд.
- Сувласници имају право да заједнички управљају стварју (чл. 15 ст. 1 ЗОСПО).
- Заједнички не значи увек једногласно – зависи од тога какав је посао који се жели предузети.
- Сувласници могу одредити једног или више од њих, или треће лице да буде управник, који је овлашћен да предузима послове редовног управљања (чл. 15 ст. 5 ЗОСПО), и који бар једном годишње мора да поднесе рачун. Спорно је којом се већином бира, а ако више лица врше ту функцију, одлучују већином гласова по главама, а не по уделима чак иако су сувласници.

Правни положај сувласника – право на целу ствар (управљање)

- Послови редовног управљања:
 - спадају послови који се тичу нормалног, наменског коришћења ствари и текући послови потребни за њено одржавање – нпр. начин држања и наменског коришћења ствари, ситније оправке и трошкови који се морају платити – не и закуп, макар и краћи од 1 године (осим ако је редовна намена ствари давање у закуп);
 - потребна је већина, али по величини удела а не броју сувласника! (чл. 15 ст. 2 ЗОСПО)
 - ако нема сагласности – одлучује суд у ванпарничном поступку када је реч о послу који је неопходан за редовно одржавање ствари (чл. 15 ст. 3 ЗОСПО).

Правни положај сувласника – право на целу ствар (управљање)

- Послови ванредног управљања:
 - спадају послови који превазилазе границе редовног управљања: када се мења суштина ствари или њена намена, веће поправке, издавање у закуп, итд
 - спадају послови располагања целом ствари: залагање целе ствари, заснивање службености, пренос права својине на целој ствари, итд.
 - потребна је једногласност (чл. 15 ст. 4 ЗОСПО) – нема могућности судске интервенције.
- Хитни послови?
 - усмерени на отклањање настанка штете или даљег оштећења ствари, или опасности за трећег која потиче од ствари;
 - код нас нису посебно регулисани законом – дозвољени само под условима за пословодство без налога.

Правни положај сувласника – право на целу ствар (управљање)

□ Сношење трошкова и терета:

- трошкове у вези са коришћењем, управљањем, одржавањем, очувањем ствари, као и терете који се односе на целу ствар сnose сувласници сразмерно величини својих удела.

Стицање сусвојине

- ❑ Начелно, на стицање сусвојине се сходно примењују правила о стицању својине.
- ❑ Сусвојина се може стећи на различите начине (вољно, али и невољно).
- ❑ Начини стицања:
 - стицање на основу уговора (нпр. купопродаја, поклон, трампа, али и посебни случајеви - уговор о ортаклуку, уговор о деоби заједничке имовине);
 - стицање на основу одржаја (спорно да ли један сувласник може стећи одржајем својину на уделу другог сувласника);
 - *Comitio incidens* (на основу закона) – смеша, спајање, прерада покретних ствари;
 - Стицање наслеђивањем;
 - Стицање на основу судске одлуке (нпр. судска деоба заједничке имовине).

Раскидање сувласничке заједнице - деоба

- У свако доба, осим у невреме;
- Право на деобу – неотуђиво и незастариво;
- Сувласник се не може трајно одрећи права на деобу ствари:
 - привремено може, али законом није одређен који би то најдужи рок био – у упоредном праву 5 година, уз могућност обнове;
 - није предвиђена форма, те могућност забележавања одрицања у катастру;
 - одрицање производи дејства и према правном следбенику, ако је за привремено одрицање знао или могао знати.

Раскидање сувласничке заједнице - деоба

□ Начин деобе:

- споразумна деоба (чл. 16 ст. 4 ЗОСПО)
 - потребна сагласност свих сувласника – реч је о уговору (*iustus titulus*);
 - физичка деоба – подела ствари, деоба уз доплату, деоба исплатом удела;
 - цивилна деоба – продаја ствари;
 - одговорност за правне и материјалне недостатке.
- судска деоба (чл. 16 ст. 5 ЗОСПО) – ванпарнични поступак:
 - ако нема споразума сувласника о начину деобе;
 - физичка деоба ужива приоритет – уколико је ствар могуће физички поделити сразмерно уделима;
 - цивилна деоба – продаја ствари – уколико није могућа физичка деоба;
 - наша судска пракса познаје судску деобу с доплатом или исплатом;
 - судска продаја је по правилу извршна, сувласници могу на њој учествовати а ако је ствар непокретна имају и право прече куповине.

Раскидање сувласничке заједнице - деоба

- ❑ Код деобе земљишта уобичајено је установљаваше службености у корист бивших сувласника.
- ❑ Сувласнику коме је припала ствар или њен део остали сувласници јамче за правне и материјалне недостатке ствари у границама вредности својих сувласничких удела у периоду од 3 године од деобе (чл. 16 ст. 6 и 7 ЗОСПО).

Заштита сусвојине

- ❑ Штити се петиторним и посесорним тужбама.
- ❑ Према правном схватању Грађанског одељења ВСС, од трећег лица сваки сувласник може тражити да му преда у државину целу ствар у сусвојини (чак и ако се остали сувласници томе противе, прим. М.Ж.), а од осталих сувласника може тражити само заснивање суддржавине, што ће му суд досудити и у случају да тражи предају у искључиву државину (правно схватање из 1992. године);
- ❑ Није допуштен захтев којим се тражи само депоседовање једног од сувласника, а не и предаја ствари у суддржавину.

Заједничка својина – појам и природа

- Заједничка својина је право својине које имају два или више лица (заједничара) на истој ствари, али тако да удели нису одређени (ни идеално ни реално).
- Удели су неодређени али одредиви.
- До деобе заједничке својине се не зна колики је чији удео (у неким случајевима постоје законске претпоставке о једнаким уделима) – деобом настаје сусвојина.
- Не може се располагати самостално, ни уделом (неодређен је) ни целом ствари – само уз сагласност свих заједничара!

Заједничка својина – појам и природа

- Постоји само у законом предвиђеним случајевима – не може настати на основу правног посла или одлуке државног органа.
- Самостално и дељиво право – по правилу.
- Изузетно – акцесорно и недељиво (код етажне својине или заједничке својине на стварима на међи).
- Јединствено право (није подељено по овлашћењима).
- Лична веза међу заједничарима.

Заједничка својина - врсте

1. Заједничка својина супружника и ванбрачних партнера
2. Заједничка својина чланова породичне заједнице
3. Заједничка својина санаследника
4. Случајеви заједничке својине као акцесорног права

Заједничка својина супружника/ванбрачних партнера - појам

- Заједничка својина < заједничка имовина
- Посебна и заједничка својина супружника/ванбрачних партнера.
- Брачни уговор (чл. 188 ПЗ) – супружници могу своје имовинске односе на постојећој или будућој имовини уредити брачним уговором и тиме искључити примену законског режима заједничке својине.

Посебна својина супружника и в.п.

- Посебна имовина – скуп права и обавеза које припадају само једном супружнику.
- Посебну имовину супружника/в.п. чини:
 - имовина стечена пре брака/ванбрачне заједнице по било ком основу
 - имовина стечена током брака (или в.з.) деобом заједничке имовине
 - имовина коју је супружник/в.п. стекао наслеђем, поклоном или другим добротиним правним послом
 - плодови од ствари која је у режиму посебне имовине
 - имовина која је стечена радом у браку/в.з, али након фактичког прекида заједнице живота
- Сваки супружник самостално управља и располаже својом посебном имовином.
- Увећање вредности посебне имовине – потраживање у новцу (код незнатног) или право на удео (код знатног) – чл. 170 ПЗ.

Заједничка имовина супружника и В.П.

- Заједничка имовина супружника/в.п. је:
 - имовина коју су стекли (1) радом (2) у току трајања заједнице живота (3) у браку/в.з. – три услова
 - приходи од заједничке имовине
 - имовина стечена игром на срећу, осим ако се докаже да је уложена посебна имовине (ПЗ)
 - имовина стечена коришћењем права интелектуалне својине (ПЗ)
 - приходи од посебне имовине стечени радом супружника
 - ствари набављене из заједничке имовине (реална суброгација)
- Закон уважава све облике рада, без обзира на природу рада – веза између рада и заједничке имовине може бити и посредна и непосредна.

Управљање заједничком својином

- Заједнички и споразумно.
- Разлика између послова редовног управљања и послова ванредног управљања.
- Послови редовног управљања су послови неопходни за одржавање и очување ствари — законска претпоставка да се врше уз сагласност другог супружника (чл. 174 ст. 2 ПЗ).
- Послови ванредног управљања (превазилазе оквири редовног управљања) — неопходна сагласност другог супружника.

Располагање заједничком својином

- Заједнички и споразумно – није могуће самостално располагати ни целом ствари ни уделом!
- Шта ако је један супружник самостално располагао стварју у заједничкој својини? Трећи не може стећи деривативним путем, али може применом правила о стицању од невласника.
- Посебан проблем код непокретности – фикција о упису оба супружника (ванбрачна партнера) из чл. 176 ст. 2 ПЗ – урушавање начела поуздања.
- Судска пракса – најпре неуједначена, али онда у смеру заштите другог супружника; образложења дискутабилна (ништавост; делимична ништавост; тзв. прећутна сагласност; савесност трећег лица...)
- Решење из чл. 7 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и катастар инфраструктуре;
- Старо и ново решење.

Режим непокретности стечене на основу уговора о доживотном издржавању

- Проблем се јавља када је један од супружника давалац издржавања, а прималац издржавања је треће лице – да ли је стечена непокретност у режиму посебне или заједничке својине?
- Новчана средства и ангажовање супружника;
- Давалац се у катастар уписује као искључиви власник – немогућност примене заштитног механизма из Закона о поступку уписа – трећа лица;
- Питање режима се тек накнадно поставља:
 - у евентуалном судском поступку (суд креирао критеријуме)
 - пред нотарима - приликом располагања непокретношћу или у оставинском поступку – неусаглашена пракса

Режим непокретности стечене средствима из уговора о кредиту закљученог пре или у току трајања брака

- Проблем ако је (1) непокретност купљена пре брака, али се кредит отплаћује у браку или ако је (2) непокретност купљена у браку, али кредит отплаћује један бивши супружник након престанка заједнице живота (или брака).
- Непокретност купљена пре брака, али се кредит отплаћује у браку – непокретност је у режиму искључиве имовине купца (једног супружника). Супружник-невласник има само право на облигационоправни захтев према супружнику-власнику на име помоћи при отплати кредита.
- Непокретност купљена у браку, али кредит отплаћује један бивши супружник након престанка заједнице живота (или брака) – непокретност је у режиму заједничке својине. Супружник који је наставио да самостално отплаћује кредит има право на облигационоправни захтев према другом супружнику (а проблем се може решити и приликом деобе).

Режим удела у привредном друштву стеченог заједничким средствима

- Проблем када један супружник унесе новац или заједничке ствари као улог у привредно друштво – да ли је стечени удео/акције у режиму посебне или заједничке имовине?
- У АПР регистрован само један супружник као члан;
- Право другог супружника у односу на имовину друштва;
- Право другог супружника у односу на удео/акције у привредном друштву;
- Домаћа судска пракса уједначена – други супружник има само облигационоправни захтев у односу на сразмерну вредност уложеног;
- Упоредноправна судска пракса на другом полу.

Деоба заједничке имовине

- Прелаз из режима заједничке својине у режим сусвојине или искључиве својине (уколико је реч о стварима, а у случају потраживања постају саповериоци).
- Подразумева утврђивање величине удела – претпоставка да су удели једнаки, али се може доказивати да је удео једног супружника већи;
- Деобу могу тражити супружници, наследници једног супружника, повериоци једног супружника (ако се не могу намирити из његове посебне имовине).
- За време трајања брака или после његовог престанка.
- Два начина: споразумна и судска деоба.

Споразумна деоба

- Закључује се споразум о деоби у форми јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе – чл. 179 ПЗ.
- Најпожељнија опција.
- Дозвољени су сви модалитети:
 - претварање у режим сусвојине – (бивши) супружници постају сувласници
 - реална деоба – неке ствари припадну једном а неке другом (бившем) супружнику у искључиву својину
 - реална деоба – све ствари припадну једном (бившем) супружнику у искључиву својину, а други буде исплаћен у новцу

Судска деоба

- Ако нема споразума, деобу врши суд (чл. 180 ПЗ).
- Претпоставка о једнаким уделима – терет доказивања на оном супружнику који тврди да му припада већи удео (доказује већи допринос) – ако докаже, већи удео се утврђује у основу на сва права.
- Економска самосталност права - већи удео једног супружника се може утврдити и само у односу на одређено право ако је оно економски самостално, те ако је супружник у стицању тог права учествовао и приходима од посебне имовине.
- Посебан режим:
 - на стварима за личну употребу – припадају у искључиву својину без урачунавања у удео ако им вредност није несразмерно велика у односу на вредност заједничке имовине и вредност ствари за личну употребу другог супружника;
 - на стварима за вршење заната или занимања једног супружника – искључива својина тог супружника са урачунавањем у удео;
 - на стварима намењеним детету – искључива својина супружника који врши родитељско право без урачунавања у удео (ако се род. право заједнички врши, онда заједничка својина);
 - на предметима домаћинства на којима један супружник има државину 3 године од престанка заједнице живота – у искључиву својину са урачунавањем у удео;

Заједничка својина чланова породичне заједнице

- Члановима породичне заједнице сматрају се крвни, тазбински и адоптивни сродници супружника, односно ванбрачних партнера који живе заједно са њима.
- Сходна примена правила о имовинским односима супружника.
- Изузеци:
 - не важи фикција о упису
 - нема претпоставке о једнакости удела

Заједничка својина санаследника

- Заједничка својина временски ограничена – од тренутак смрти оставиоца до окончања оставинског поступка.
- Преношење наследног дела пре деобе – само на санаследника и то у форми јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе; на треће лице? трећи не стиче право својине већ право да захтева предају ствари након деобе заоставштине.
- Управљање наследством - када нема извршиоца тестаментa, а наследници не могу да се договоре о управљању наследством, суд ће на захтев неког од наследника поставити управитеља који ће за све њих управљати наследством или ће сваком наследнику одредити део наследства којим ће он управљати; за управитеља суд може поставити и неког од наследника.

Случајеви заједничке својине као акцесорног права

- Не може се самостално располагати предметом заједничке својине.
- Заједничка својина је недељива.
- Примери:
 - код суседских права – ствари на међи
 - код етажне својине – заједничка недељива својина на заједничким деловима зграде

Етажна својина - појам

- Сложен правни институт који се битно различито уређује у различитим правним системима.
- Унитарна (сусвојина на згради и земљишту као целини) и дуалистичка концепција (својина на посебним и сусвојина/заједничка својина на заједничким деловима зграде и земљишту).
- Термин „етажна својина“ непрецизан, али општеприхваћен.
- Код нас уређена у Закону о становању и одржавању зграда и Закону о планирању и изградњи.

Етажна својина - предмет

- Зграда мора имати најмање 2 посебна дела која су у својини различитих лица.
- Етажна својина подразумева:
 - својину на посебном делу зграде (стану, пословној просторији, гаражи, гаражном месту или гаражном боксу) – главно право
 - заједничку недељиву својину на заједничким деловима зграде – акцесорно право
 - сусвојину или заједничку својину на земљишту на коме је зграда изграђена односно на земљишту које служи за редовну употребу зграде – акцесорно право.
- Зграда може бити појединачни објект или део веће целине (стамбеног комплекса или блока) – кондоминијум има посебан правни режим на парцели.

Посебни делови зграде

- Засебне функционалне целине.
- Код нас таксативно наведене: стан, пословна просторија, гаража, гаражно место, гаражни бокс.
- Стан је посебан део зграде који чини функционалну целину, састоји се од једне или више просторија намењених становању и по правилу има засебан улаз.
- Пословни простор је посебан део зграде који чини функционалну целину, састоји се од једне или више просторија намењених за обављање делатности и по правилу има засебан улаз.
- Гаража је затворени простор у згради или ван ње, који чини посебну функционалну целину, а састоји се од једног или више гаражних места или гаражних боксова – ако има више, онда садржи и заједничке делове који служе приступу сваком месту односно боксу.
- Гаражно место је посебан део гараже који чини простор одређен обележеном површином за паркирање возила.
- Гаражни бокс је посебан део гараже који чини просторија намењена за паркирање возила.
- Помоћни простор? Изван посебног дела, али функционално повезан с њим те чини целину с њим (нпр. таван, подрумске просторије, шупе...).

Посебни делови зграде

- На посебним деловима може постојати било који облик својине: искључива, заједничка својина или сусвојина.
- Својинска овлашћења:
 - право да држи и употребљава посебан део – може се и мењати или адаптирати, али да се тиме не задире у друге делове зграде;
 - право да располаже – располагањем се преносе и акцесорна права;
 - право на промену намене посебног дела (у други посебан део)
 - право на промену намене посебног дела у заједнички простор

Посебни делови зграде

□ Обавезе етажних власника:

- да употребом свог дела не омета коришћење других делова нити наноси штету
- да одржава посебан део
- да дозволи пролаз и употребу посебног дела ако је то нужно за поправку и одржавање неког дела зграде или испуњење законске обавезе, с тим да он буде враћен у стање у коме се пре тога налазио

Самостални делови зграде

- Новина у нашем праву.
- Самостални делови су просторија са техничким уређајима, просторија трансформаторске станице и склоништа.
- Немају их све зграде.
- Може бити у заједничкој недељивој својини власника посебних делова зграде или у својини лица у чијем је власништву трансформаторска станица, односно инсталација и опрема неопходна за пројектовано коришћење и функционисање зграде.
- Делови мрежа у згради до мерила – у својини субјекта који пружа услуге том мрежом, а од мерила – део посебног односно заједничких делова зграде.
- Власници посебних делова зграде дужни су да обезбеде приступ самосталном делу зграде лицима која редовно одржавају и контролишу функционалност мреже, односно станице, инсталација и опреме, као и склоништа.

Заједнички делови зграде

- Одређени негативно – оно што није посебан или самосталан део, а служи за њихово коришћење.
- То су примера ради: заједнички простори (степениште, улаз, ходник, заједнички подрум, таван...); заједнички грађевински елементи (темељ, конструкција, кров, димњак...); заједничке инсталације, опрема и уређаји (лифт...).
- На њима постоји заједничка недељива својина власника посебних делова зграде.

Заједнички делови зграде

- Овлашћења власника посебних делова на заједничким деловима зграде:
 - судржавина и сукоришћење – у мери у којој је то неопходно
 - располагање? није могуће независно од располагања посебним делом, али постоји изузетак у случају доградње, надзиђивања, припајања или претварања заједничких у посебне делове
 - неопходна двотрећинска већина укупног броја гласова
 - право пречег преноса у корист власника посебних делова
 - на основу уговора између стамбене заједнице и лица које стиче право својине
- Обавезе: одржавања (текуће, инвестиционо, хитне интервенције) и трпљења (да други користе своје посебне делове или самосталне делове).

Земљиште

- На земљишту на коме је изграђена зграда и на земљишту за редовну употребу зграде - сусвојина или заједничка својина (у случају кондоминијума).
- У пракси спорна могућност инвеститора да уговара да се купци посебних делова зграде одричу права на земљишту на коме се граде паркинг места.

Управљање зградом

- Управљање заједничким деловима преко стамбене заједнице (има својство правног лица, уписује се у посебан регистар);
- Органи стамбене заједнице:
 - скупштина — надлежност у погледу доношења одлука; чине је сви етажни власници; кворум — обична већина; одлучивање — по правилу обична већина присутних, осим код доношења одлука о располагању заједничким деловима, поверавању управљања професионалном управнику и кредитном задуживању (2/3 укупних гласова)
 - управник — извршни орган; један од етажних власника или професионални управник

Стицање етажне својине

- Етажирањем објекта;
- Пренос права својине (*inter vivos* или *mortis causa*) на посебном делу зграде;
- Претварање заједничког дела у посебан део (надзиђивање);
- Откуп стана – претварање у приватну својину;
- Стицање права својине на посебном делу објекта у изградњи;

Престанак етажне својине

- На исти начин као што престаје својина на другим непокретностима;
- Пропаст целе зграде;
- Претварање у режим сусвојине или искључиве својине;